



**Klingelbeekseweg 26A te Oosterbeek**



**Fotopresentatie**

Klingelbeekseweg 26A te Oosterbeek





## Fotopresentatie

Klingelbeekseweg 26A te Oosterbeek



Hal en toilet





## Fotopresentatie

Klingelbeekseweg 26A te Oosterbeek



Woonkamer





## Fotopresentatie

Klingelbeekseweg 26A te Oosterbeek





**Fotopresentatie**

Klingelbeekseweg 26A te Oosterbeek



Prachtig zicht in de tuin en richting de uiterwaarden van de Rijn



Slaapkamer 1



## Fotopresentatie

Klingelbeekseweg 26A te Oosterbeek



Keuken





**Fotopresentatie**

Klingelbeekseweg 26A te Oosterbeek



Slaapkamer 2





## Fotopresentatie

Klingelbeekseweg 26A te Oosterbeek



Badkamer





## Fotopresentatie

Klingelbeekseweg 26A te Oosterbeek



Overloop 1<sup>e</sup> verdieping





**Fotopresentatie**

Klingelbeekseweg 26A te Oosterbeek



Slaapkamer 3





**Fotopresentatie**

Klingelbeekseweg 26A te Oosterbeek



Uitzicht vanuit de slaapkamer



Slaapkamer 4



**Fotopresentatie**

Klingelbeekseweg 26A te Oosterbeek



Slaapkamer 5





## Fotopresentatie

Klingelbeekseweg 26A te Oosterbeek



Achtertuint





**Fotopresentatie**

Klingelbeekseweg 26A te Oosterbeek





## Fotopresentatie

Klingelbeekseweg 26A te Oosterbeek



Garage



### Omschrijving

Klingelbeekseweg 26A te Oosterbeek

### Vraagprijs

€ 939.000 ,-- k.k.

### Kadastrale gegevens

Gemeente : Oosterbeek

Sectie : D

Nummer : 8081

Perceel : 1.027 m<sup>2</sup>

Unieke vrijstaande woning op een markante locatie met vrij uitzicht over de uiterwaarden – Klingelbeekseweg, Oosterbeek

Aan de rand van Oosterbeek, op een werkelijk unieke plek, staat deze karakteristieke vrijstaande woning op de hoek van de Klingelbeekseweg en het landweggetje richting de Rosandepolder. Hier woont u midden in het groen, met een weids en vrij uitzicht over de prachtige uiterwaarden van de Nederrijn. Een zeldzame plek waar rust, ruimte en natuur samenkomen, terwijl alle voorzieningen toch binnen handbereik zijn.

De woning ligt op een royaal perceel van circa 1.027 m<sup>2</sup> en biedt volop privacy. Met een woonoppervlakte van circa 163 m<sup>2</sup> (exclusief circa 21 m<sup>2</sup> aan berging en garage) en een inhoud van circa 609 m<sup>3</sup> is dit een heerlijk ruim familiehuis met volop potentie om naar eigen wens aan te passen of uit te breiden.

### De omgeving

Een van de grootste pluspunten van deze woning is zonder twijfel de ligging. Direct grenzend aan het uitgestrekte landschap van de Rosandepolder en met uitzicht richting de uiterwaarden van de Nederrijn. Hier kunt u eindeloos wandelen en fietsen in een van de mooiste natuurgebieden van de regio. Op loopafstand ligt bovendien een heerlijk strandje aan een uitloper van de Nederrijn, perfect om te zwemmen of gewoon te genieten van het water – een uniek extraatje op deze locatie. Tegelijkertijd zijn alle voorzieningen dichtbij: het gezellige centrum van Oosterbeek, diverse basisscholen, sportfaciliteiten en het NS-station liggen op korte afstand. Ook de A12 en A50 zijn snel bereikbaar.

### Indeling

**De begane grond** biedt een ruime oprit met plek voor meerdere auto's, een garage, een overkapping en een berging. De entree bestaat uit een voorportaal en een hal met garderobenis en meterkast. Verder is er een toilet met fonteintje en een kelderkast. Er is een slaapkamer met schuifwandkast en airconditioning, een ruime badkamer met ligbad, douche, dubbele wastafel en een tweede toilet. De tweede slaapkamer wordt momenteel gebruikt als hobby- en wasruimte en beschikt over vaste kasten en deuren naar zowel de hal als de eetkamer. De keuken is voorzien van inbouwapparatuur.



De woonkamer bestaat uit een zit- en eetgedeelte met grote raampartijen die uitzicht bieden op de tuin en de uiterwaarden. De woonkamer is ook uitgerust met een open haard en openslaande deuren naar de achtertuin. De diepe en zonnige tuin is op het zuiden gericht en is ook toegankelijk via de garage en via de zijkant van het huis.

Op de **eerste verdieping** bevinden zich een overloop, een derde slaapkamer met vaste kast en wastafel, een vierde slaapkamer met dakkapel en toegang tot een berging met CV-opstelling, en een vijfde slaapkamer met wastafel, inbouwkast en toegang tot een royale bergruimte.

**Bijzonderheden:**

- vrijstaande woning op toplocatie in Oosterbeek
- royaal perceel van circa 1.027 m<sup>2</sup>
- vrij uitzicht richting de uiterwaarden van de Nederrijn
- veel potentie tot verbouwing of uitbreiding
- rustige, groene ligging met uitstekende bereikbaarheid

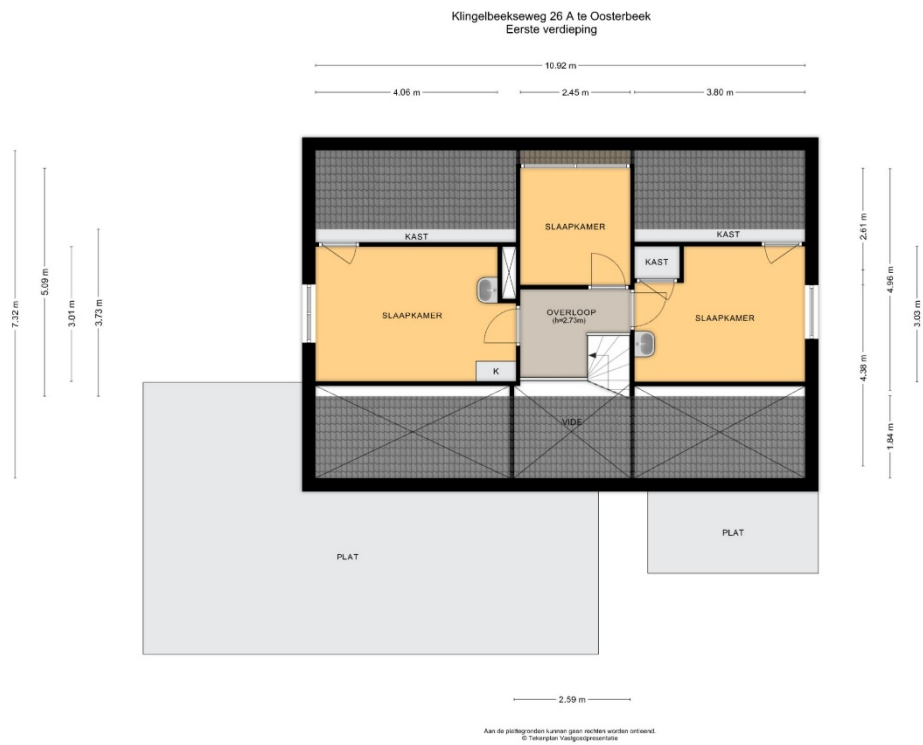
**Aanvaarding** in overleg

Koopakte met aanvullende clausules van toepassing



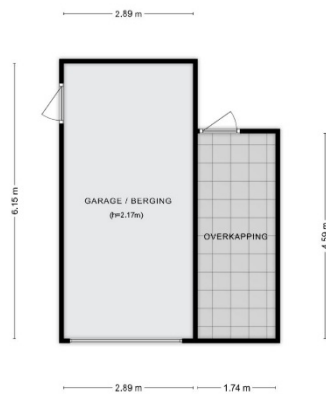








Klingelbeekseweg 26 A te Oosterbeek  
Berging



Aan de plattegronden kunnen geen metingen worden afgeleid.  
© Toespreken Vrijgavepresentatie



### Veel gestelde vragen

Hieronder vindt u de meest gestelde vragen. Wij verwachten dat het u wat duidelijkheid biedt over bezichtigingen, uw eerste bod, uw aankoop en wat daarop volgt.

#### ▪ *Bezichtigingen en biedingen:*

De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de procedure. Dus ook al bent u de eerste kijker of bidder, dan nog is de verkoper niet verplicht met u in onderhandeling te gaan. Wel heeft de verkopende makelaar de plicht u hierover te informeren. Laat het daarom weten aan de makelaar wanneer u serieus interesse heeft, zodat u weet wat uw positie is.

#### ▪ *Een onderhandeling:*

U bent in onderhandeling als de verkoper een reactie geeft op uw bod in de vorm van een tegenbod.

Ook kan de verkopende makelaar aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft uw bod te zullen overleggen met de verkoper.

#### ▪ *Bezichtigen en bieden van een andere partij tijdens de onderhandeling:*

Bezichtigingen mogen gewoon doorgaan tijdens een onderhandeling. Een onderhandeling hoeft immers niet altijd tot een verkoop te leiden. Wel kan de verkopende makelaar aangeven tijdens de bezichtigingen dat er een bod 'ligt'. De makelaar zal geen inzicht geven in de hoogte van dit bod. Een belangstellende mag eventueel wel een bod uitbrengen. Vraag de makelaar naar de te volgen procedure, indien u ook een bod wenst uit te brengen.

#### ▪ *De definitieve koop:*

Er is pas een overeenkomst als het koopcontract (modelakte opgesteld door de NVM) door zowel koper als verkoper is ondertekend. Na het tekenen van de koopakte heeft de koper een wettelijke bedenktijd van drie dagen. In deze bedenktijd kan zonder gevolgen de koop ontbonden worden.

| Akte getekend op | Laatste dag bedenktijd(*) |
|------------------|---------------------------|
| Maandag          | Donderdag                 |
| Dinsdag          | Vrijdag                   |
| Woensdag         | Maandag                   |
| Donderdag        | Maandag                   |
| Vrijdag          | Dinsdag                   |
| Zaterdag         | Dinsdag                   |

\*behoudens algemeen erkende feestdagen

#### ▪ *Ontbindende voorwaarden*

Ontbindende voorwaarden zijn geldige redenen, die in het koopcontract zijn opgenomen, om de koop van een woning te annuleren. Bij de koop van een woning is het gebruikelijk om ontbindende voorwaarden op te nemen voor het verkrijgen van een passende financiering. Indien het voorbehoud van financiering is opgenomen hanteren wij hiervoor een termijn van circa 6 weken. De ontbindende voorwaarden gaan lopen vanaf de datum van mondelinge koop en moeten tijdens de onderhandelingen overeengekomen zijn.



### Belangrijke informatie

#### ▪ *Onderhoud en onderzoeksplicht*

De staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundige staat, geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust op de koper van de woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen aan het gebruik dat hij van de woning zal willen maken.

#### ▪ *Aansprakelijkheid*

De verstrekte gegevens in deze brochure zijn slechts een globale omschrijving van het object en met zorg verzameld. De informatie rust deels op door derden aan ons kantoor verstrekte informatie. Voor de juistheid van de verstrekte informatie aanvaarden wij, noch de verkoper, enige aansprakelijkheid. Aan de informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

#### ▪ *Koopakte en waarborgsom*

De koopakte wordt opgesteld volgens de modelakte van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). De waarborgsom/ bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze 1 week na het verlopen van de ontbindende voorwaarden bij de notaris te storten.

#### ▪ *Vrijblijvende aanbieding*

Hoewel deze objectinformatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld, blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten en/of onvolledigheden in de omschrijving aanwezig zijn. Noch de verkoper noch ons kantoor aanvaarden in dit geval enige aansprakelijkheid. Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en bevat derhalve slechts een vrijblijvende aanbieding. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen. Bij het vermelden van de maten die zijn overeengekomen uit de tekeningen/ Kadaster kan de maatvoering afwijken van de werkelijkheid. Hierdoor kan door de kopers geen enkel recht worden ontleend.

- Op al onze werkzaamheden zijn de algemene voorwaarden van de NVM van toepassing.

### Informatie

In deze brochure vindt u veel informatie over de woning. Foto's, plattegronden, kadastrale kaart en informatie verstrekt door de verkoper maken het tot een geheel. Uiteraard kan het zo zijn dat u bepaalde vragen hebt die in deze brochure niet worden beantwoord. Bel of mail ons gerust voor nadere uitleg of meer informatie.

### Contactinformatie

Kantoor            Van Musscher & Sonneveld Makelaars  
                         Utrechtseweg 126  
                         6862 AP OOSTERBEEK  
                         026 339 26 00  
  
Internet            [www.vmsmakelaars.nl](http://www.vmsmakelaars.nl)  
E-mail              [info@vmsmakelaars.nl](mailto:info@vmsmakelaars.nl)

### Uw makelaars

Coen Sonneveld  
06 506 101 82

Jan Berendsen  
06 348 922 61

### Ons kantoor

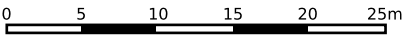
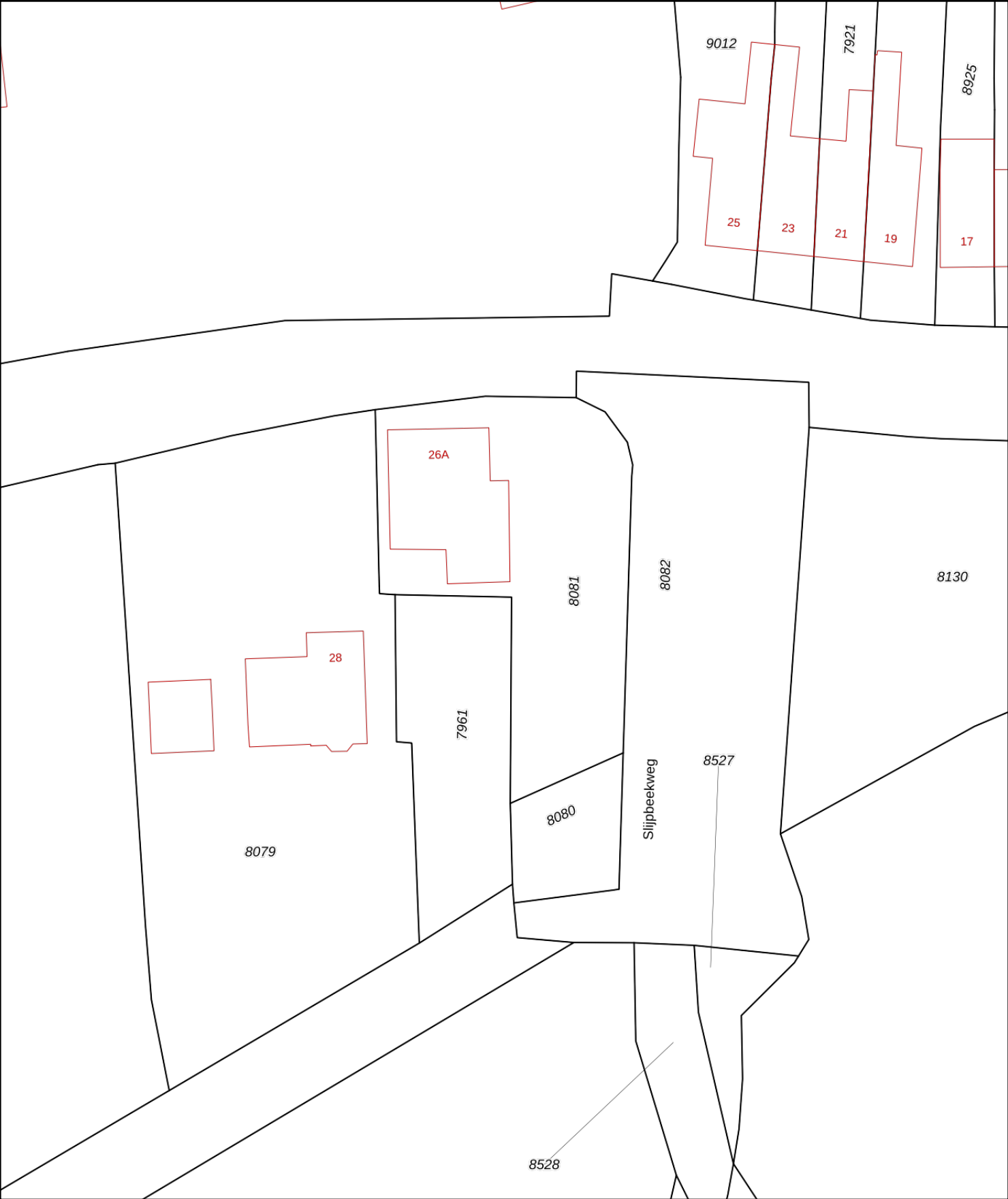
Karin Janssen  
Lilian Mooren  
José van Westeneng  
Anouc Sonneveld



Graag tot ziens,

Van Musscher& Sonneveld Makelaars





12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Oosterbeek

Sectie D

Perceel 8081

kadaster

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 16 juni 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.